

相馬市立地適正化計画に係る
届出制度の手引き

令和7年4月
相馬市

1 立地適正化計画とは

近年、全国的な人口減少及び少子高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題となっています。

こうした状況を受けて、国においては、平成 26 (2014) 年に都市再生特別措置法(平成 14 (2002) 年法律第 22 号)を改正し、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、立地適正化計画制度を創設しました。そのため、本市においても、人口減少・少子高齢化の進行の中でも持続可能なまちづくりをさらに推進するため、「相馬市立地適正化計画」を策定することとなりました。

本計画では、人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導する「居住誘導区域」と、「誘導施設」の誘導及び維持を図る「都市機能誘導区域」を設定しました。

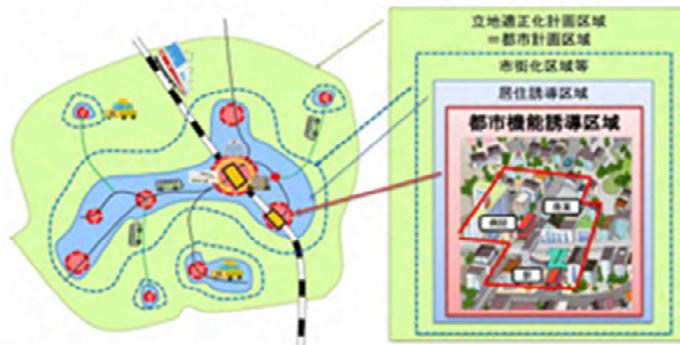


図 立地適正化計画のイメージ

※出典：国土交通省都市局都市計画課作成

2 届出制度とは (届出の目的)

本計画の策定及び公表後は、一定の区域において開発・建築等の行為を行う場合には、都市再生特別措置法の規定に基づき、市への届出が義務付けられます。

本制度は、居住誘導区域外における住宅開発等の動向、あるいは都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向を事前に把握し、計画者に対して、都市機能の誘導方針や支援措置の情報提供・調整などを行うことを目的としており、開発や建築等が禁止されるものではありません。なお、都市計画区域外は届出対象外となります。

届出対象 1	届出対象 2	届出対象 3
<p style="color: red;">居住誘導区域外における届出 (一定規模以上の住宅の開発・建築等)</p> 	<p style="color: red;">都市機能誘導区域外における届出 (誘導施設の開発・建築等)</p> 	<p style="color: red;">都市機能誘導区域内における 誘導施設の休廃止</p> 

3 居住誘導区域外の区域における届出（届出対象1）

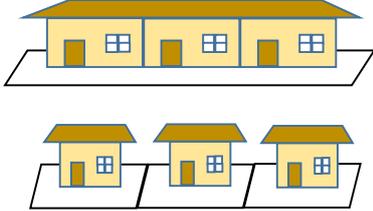
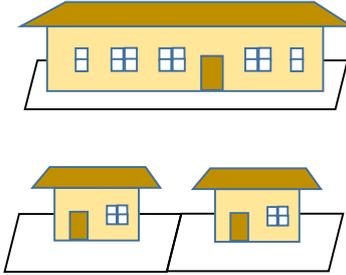
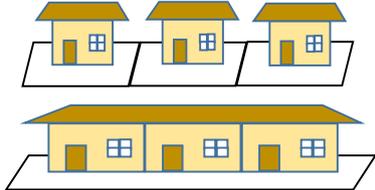
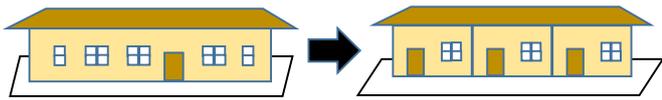
1 届出の対象となる行為

居住誘導区域外で、以下の行為を行う場合には、市への届出が必要になります。
 （都市再生特別措置法第88条第1項）

計画に支障があると認められる場合、届出に対して勧告を行うことがあります。

届出をしないで、または虚偽の届出をして開発行為等を行った場合、30万円以下の罰金に処することがあります。（都市再生特別措置法第130条第3項）

<届出の対象となる行為>

区分	届出対象行為	行為の例示
開発行為	3戸以上の住宅の建築目的の開発行為	<p>届出必要 3戸の開発行為</p> 
	1戸又は2戸の住宅の建築物の建築目的の開発行為で1,000㎡以上の規模のもの	<p>届出必要 1,300㎡ 1戸の開発行為</p> <p>届出不要 800㎡ 2戸の開発行為</p> 
建築等行為	3戸以上の住宅新築	<p>届出必要 3戸の建築行為</p> 
		<p>届出不要 1戸の建築行為</p> 
	住宅への改築、住宅への用途変更	<p>届出必要 3戸の住宅に用途変更</p> 

2 手続き方法

次の区分により、所定の届出様式に添付書類を添えて提出してください。

開発行為	◆届出書<様式10> ◆添付書類 ①当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（土地利用計画図 等、縮尺1/1,000以上） ②設計図（建物配置図、平面図 等、縮尺1/100以上） ③その他参考となる事項を記載した図書
建築等行為	◆届出書<様式11> ◆添付書類 ①敷地内における住宅等の位置を表示する図面（配置図 等、縮尺1/100以上） ②住宅等の2面以上の立面図、各階平面図（縮尺1/50以上） ③その他参考となる事項を記載した図書（位置図、求積図 等）

※上記の行為を変更する場合 ◆届出書<様式12>及び上記それぞれの場合と同様の添付書類

4 都市機能誘導区域外の区域における届出（届出対象2）

1 届出の対象となる行為

都市機能誘導区域外で、以下の行為を行う場合には、市への届出が必要になります。
（都市再生特別措置法第108条第1項）

計画に支障があると認められる場合、届出に対して勧告を行うことがあります。

届出をしないで、または虚偽の届出をして開発行為等を行った場合、30万円以下の罰金に処することがあります。（都市再生特別措置法第130条第3項）

<届出の対象となる行為>

開発行為	・ 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行う場合
開発行為以外	・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ・ 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ・ 建築物の用途を変更して、誘導施設を有する建築物とする場合

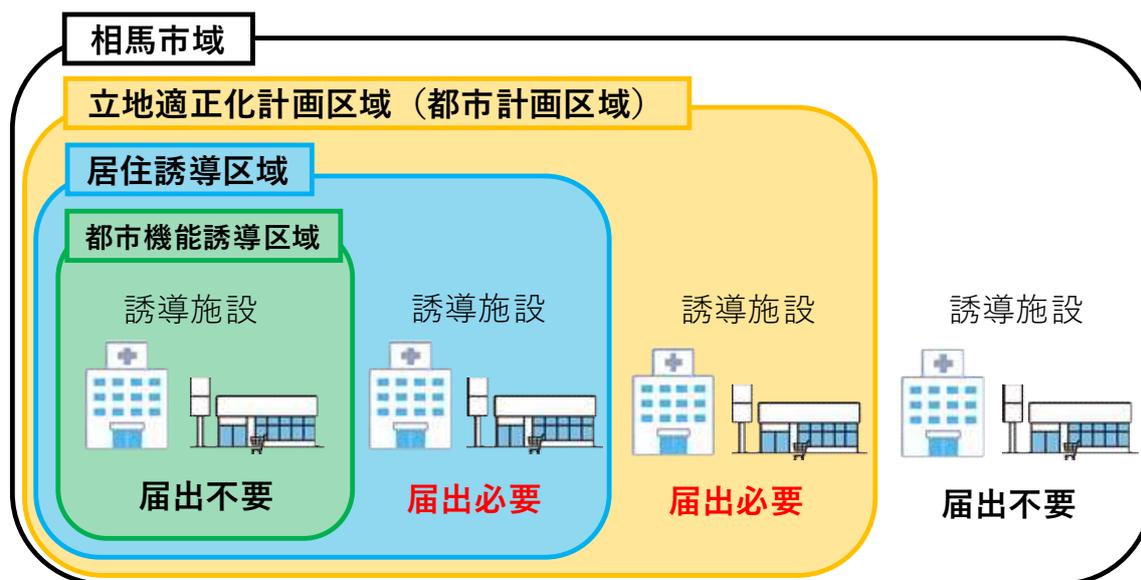


図 届出の対象となる区域イメージ

2 届出の対象となる誘導施設

<届出の対象となる誘導施設>

機能分類	誘導施設
行政機能	市役所本庁舎
介護・福祉機能	地域包括支援センター
子育て機能	保育所、認定こども園
商業機能	大規模小売店舗 (大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡以上の施設)
医療機能	病院（医療法第1条の5第1項に規定する病院（20床以上））
教育・文化機能	生涯学習等施設（市民会館、図書館）

3 手続き方法

次の区分により、所定の届出様式に添付書類を添えて提出してください。

開発行為	◆届出書<様式18> ◆添付書類 ①当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（土地利用計画図 等、縮尺1/1,000以上） ②設計図（建物配置図、平面図 等、縮尺1/100以上） ③その他参考となる事項を記載した図書
開発行為以外	◆届出書<様式19> ◆添付書類 ①敷地内における住宅等の位置を表示する図面（配置図 等、縮尺1/100以上） ②建築物の2面以上の立面図、各階平面図（縮尺1/50以上） ③その他参考となる事項を記載した図書（位置図、求積図 等）

※上記の行為を変更する場合 ◆届出書<様式20>及び上記それぞれの場合と同様の添付書類

5 誘導施設の休廃止における届出（届出対象3）

1 届出の対象となる行為

誘導施設の休廃止	◆都市機能誘導区域内で、誘導施設を 休止 、または 廃止 しようとする場合
----------	---

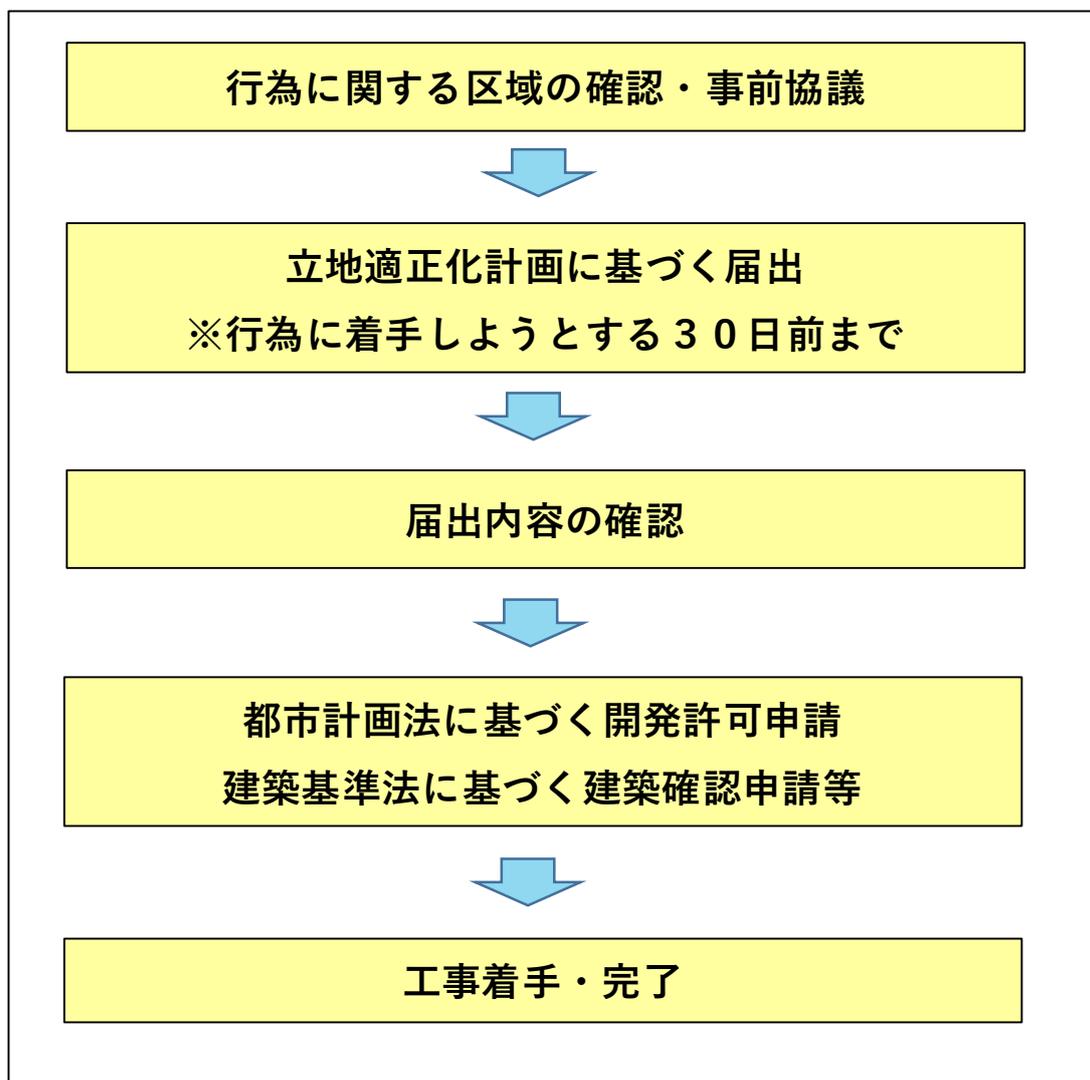
2 手続き方法

誘導施設の休廃止	◆届出書<様式21>
----------	------------

6 届出から行為着手までの流れ

届出は、開発行為等に着手しようとする日の30日前までに届出が必要になります。また、届出の内容を変更する場合も、変更に係る行為等に着手する日の30日前までに届出が必要です。(都市再生特別措置法第108条第1項・第2項)

開発許可申請及び建築確認申請に先立ち、届出をお願いします。

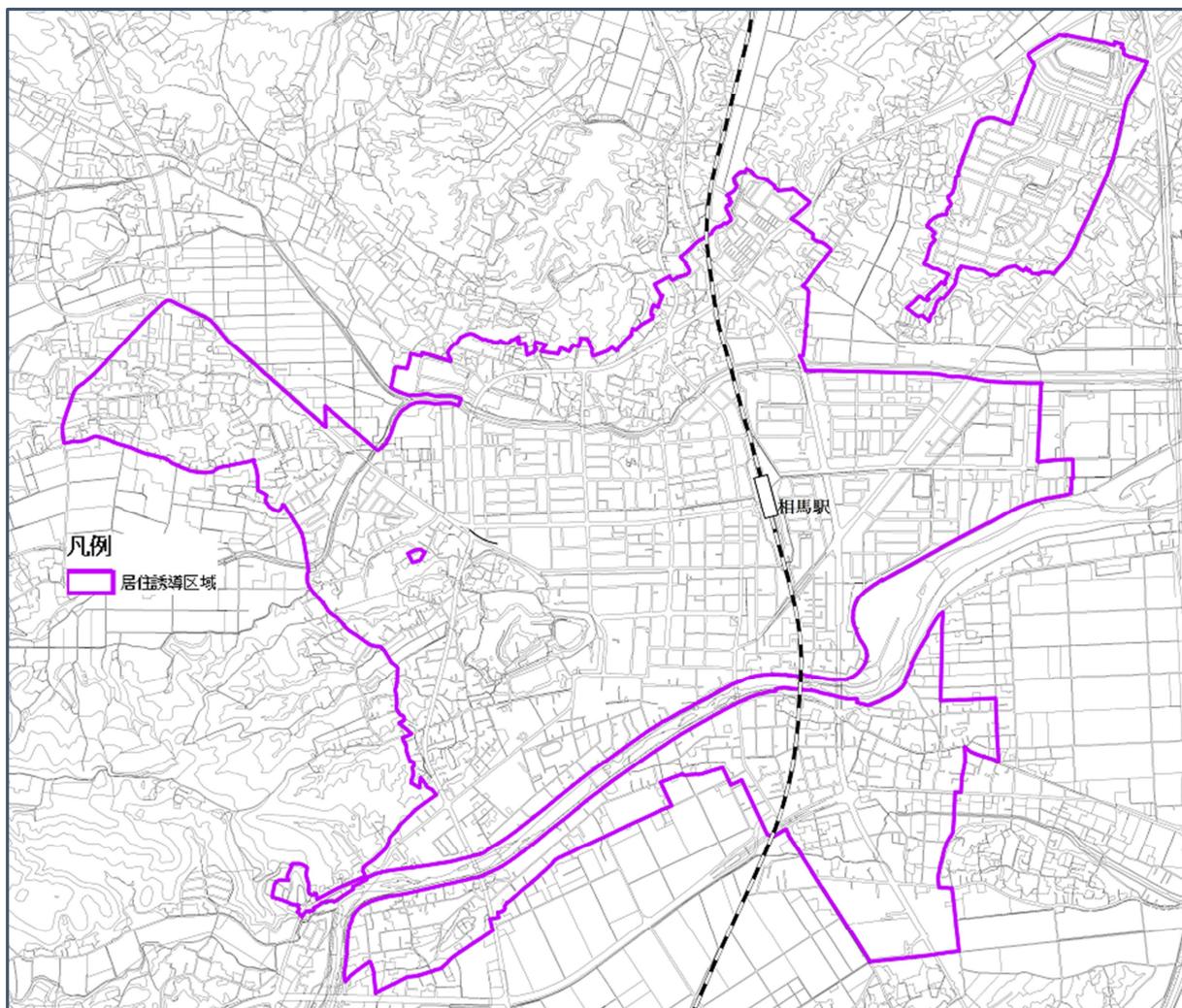


※届出の提出後に行為の計画に変更が生じた場合は、変更の届出が必要です。

※届出に係る行為が都市構造に大きな影響を及ぼすと考えられる場合などには、勧告を行う場合があります。

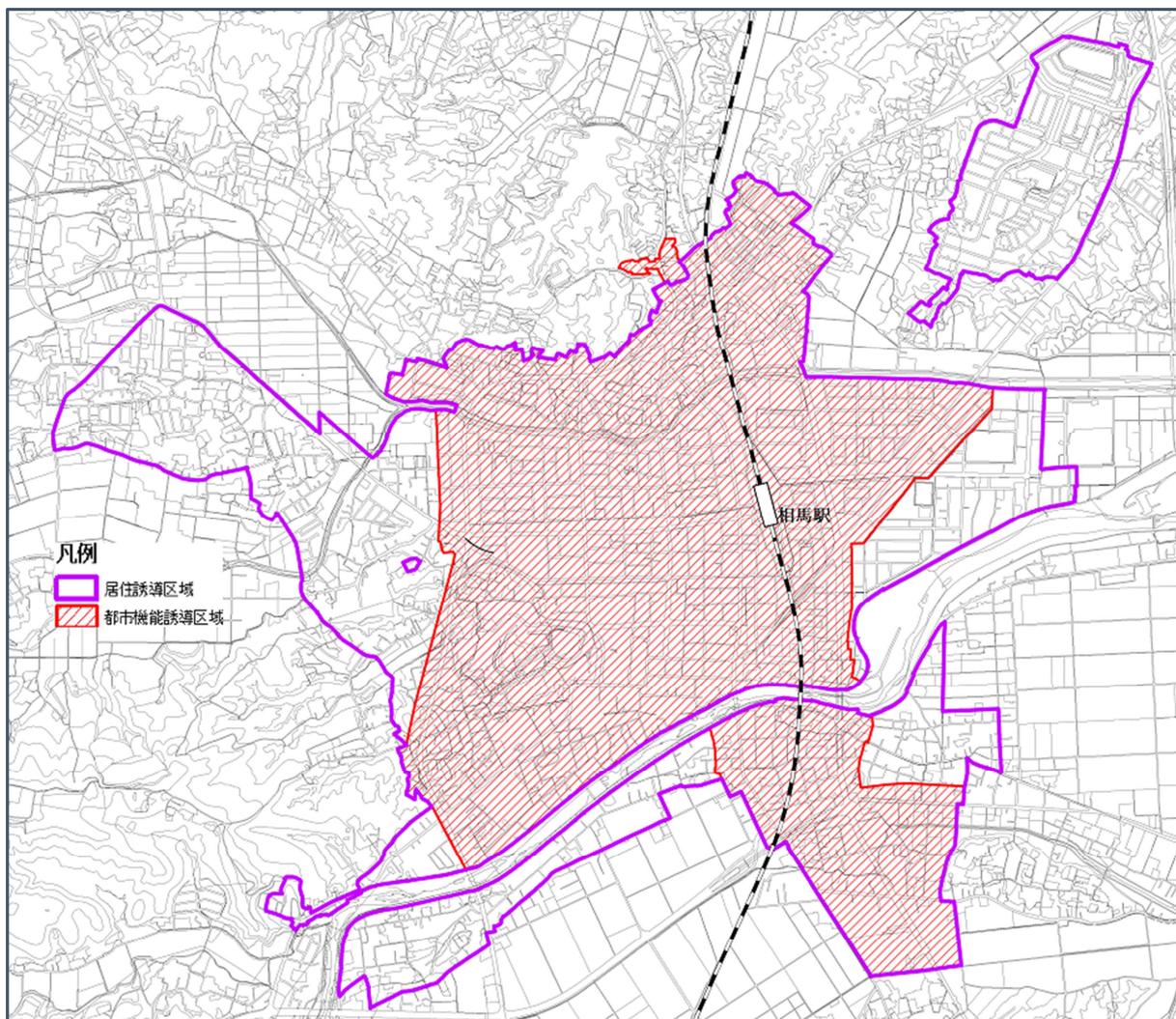
7 誘導区域

1 居住誘導区域



※区域の詳細については、相馬市都市整備課までお問い合わせください。

2 都市機能誘導区域



※区域の詳細については、相馬市都市整備課までお問い合わせください。